







**Van Vollenhovenlaan 1, Aerdenhout**

Exclusieve bouwka­vel Villa KaréolBosch van 10.730 m<sup>2</sup> mét bouw- en tuinplan in Aerdenhout.

Aan de doodlopende en lom­merijke Van Vollenhovenlaan in Aerdenhout be­vindt zich een uniek royaal perceel van 10.730 m<sup>2</sup> eigen grond. Deze ka­vel is het meest Zuidelijke gedeelte van het oorspronkelijke landgoed ‘Kareol’. Dit landgoed werd rond 1910 aangelegd in opdracht van Julius Carl Bunge en gold destijds als één van de grootste particuliere woonhuizen van Nederland. Vandaag de dag biedt dit perceel de mogelijkheid om zelf geschiedenis te schrijven met een exclusieve designvilla, volledig geïntegreerd in het omliggende landschap.







Het bouwplan, ontworpen door Heiko Hulscher & Partners Architecten, betreft een moderne, robuuste villa van ca. 835m<sup>2</sup> GO met een ingetogen maar expressieve vormgeving. Grote raampartijen en speelse vides zorgen voor een lichte en ruimtelijke woonbeleving die harmonieert met de bosrijke omgeving.

De plattegrond is doordacht en afgestemd op hedendaagse woonwensen: ruimte, comfort, duurzaamheid en veiligheid.

De villa is ontworpen met een inhoud van 3.226 m<sup>3</sup>, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, een zolderverdieping, en bijgebouwen.

De oriëntatie, situering en massa-opbouw zijn volledig afgestemd op het terrein en het zonlicht. Dankzij het toegepaste vergunningsvrije bouwen zijn de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan benut. Een ontwerp met minder bouwvolme behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden.







Scan de  
QR-code  
en bekijk  
de artist  
impression  
video









Scan de  
QR-code  
en bekijk  
de artist  
impression  
video

De tuinvisie van Studio Redd tuin- en landschapsarchitecten sluit naadloos aan bij deze architectuur. De bestaande bomenstructuur is zorgvuldig geïnventariseerd en vormt het uitgangspunt voor een natuurlijk en vloeiend tuinontwerp.

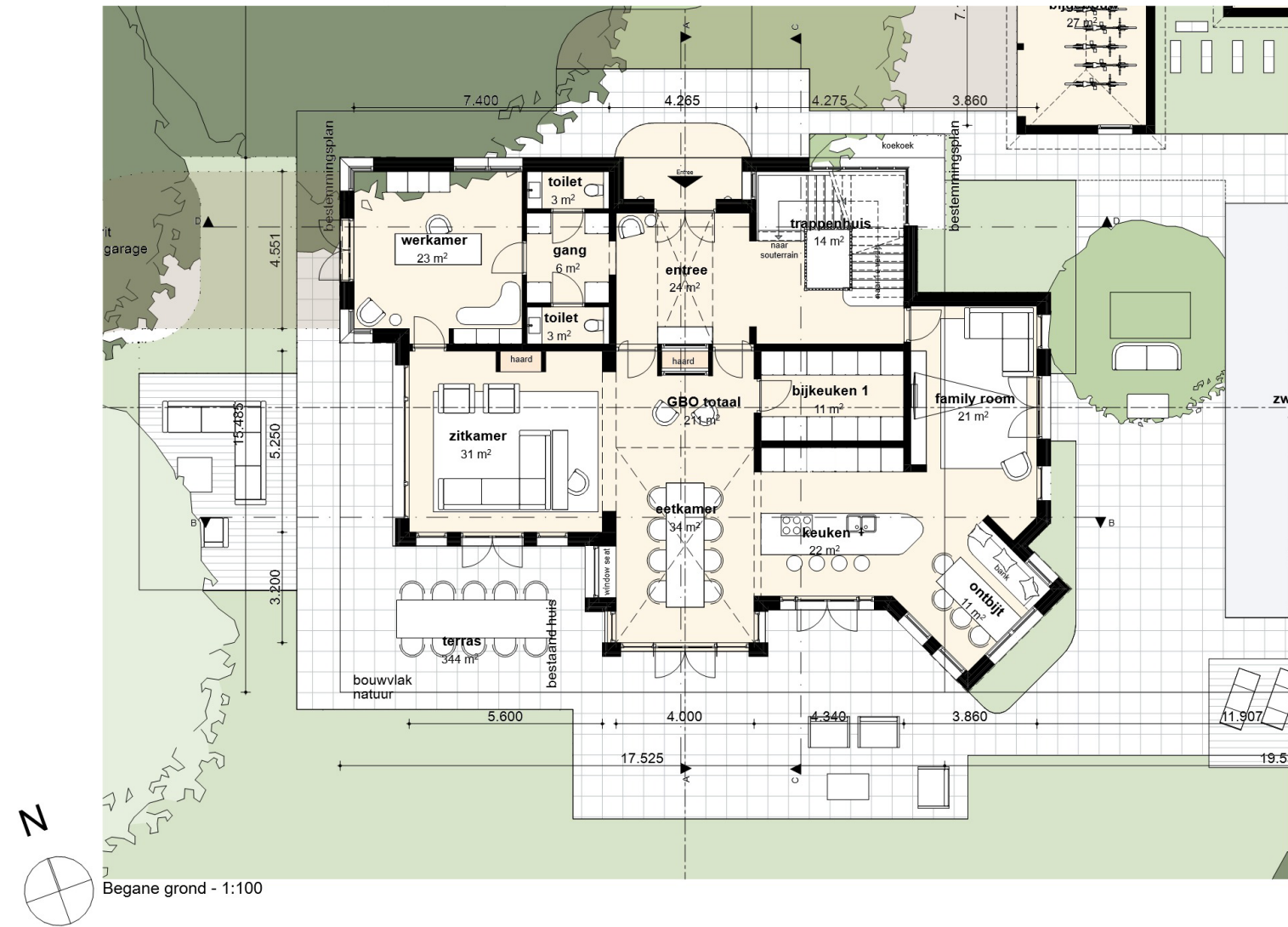
De woning wordt op organische wijze in het landschap geplaatst, met groene structuren die zichtlijnen begeleiden en geborgenheid creëren.

De entree krijgt een statig karakter met een ruim bordes en een carré gevormd door bijgebouwen omsluit op ingetogen wijze een zwembad. De tuin biedt diverse buitenruimtes met elk hun eigen sfeer, van open en zonnig tot intiem en beschermd. In het bos aan de noordzijde is een plek gecreëerd om in alle rust te genieten van de natuur, verbonden via een slingerend wandelpad dat het perceel ontsluit.

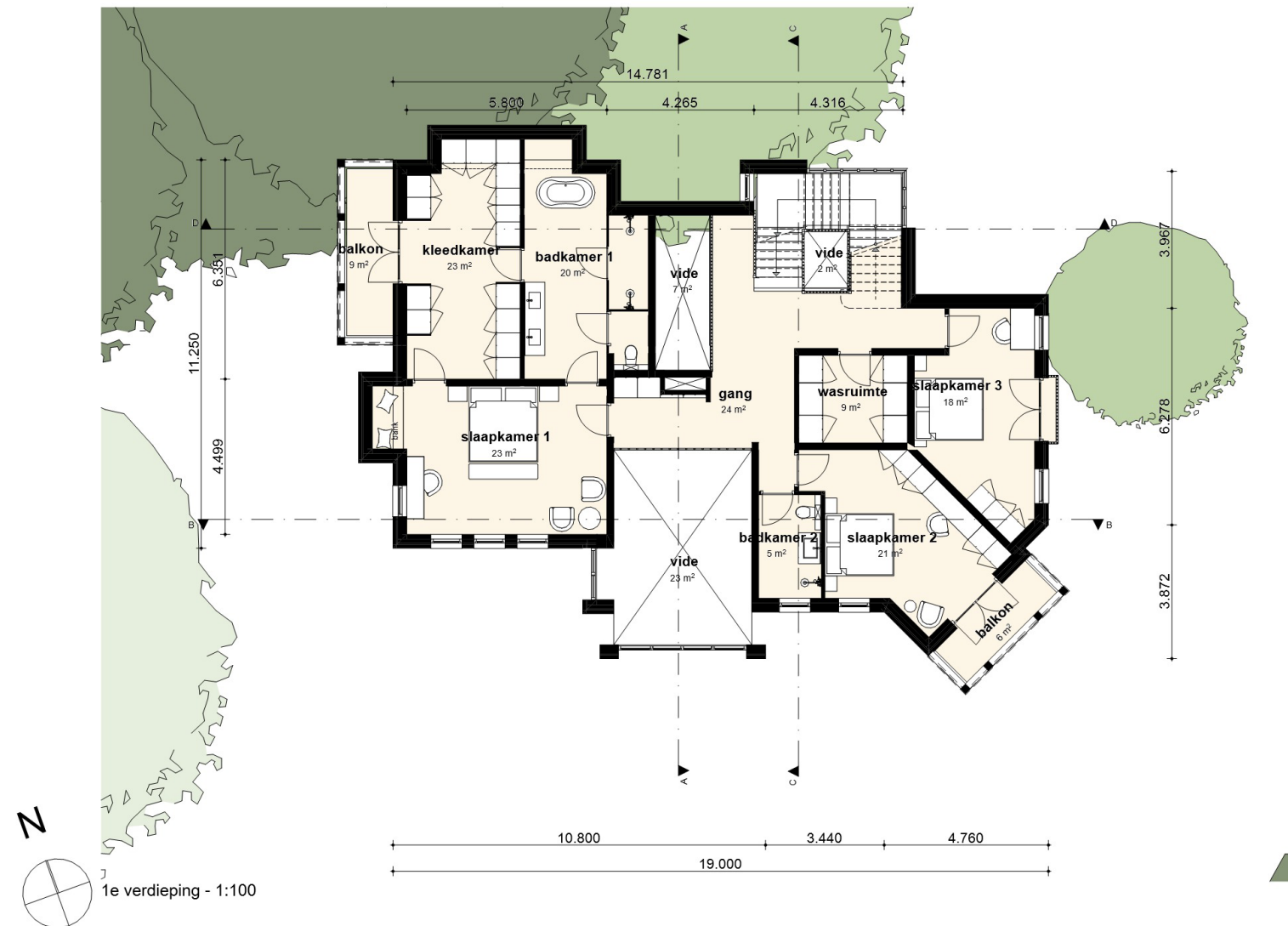


Van Vollenhovenlaan 1, Aerdenhout

Begane grond

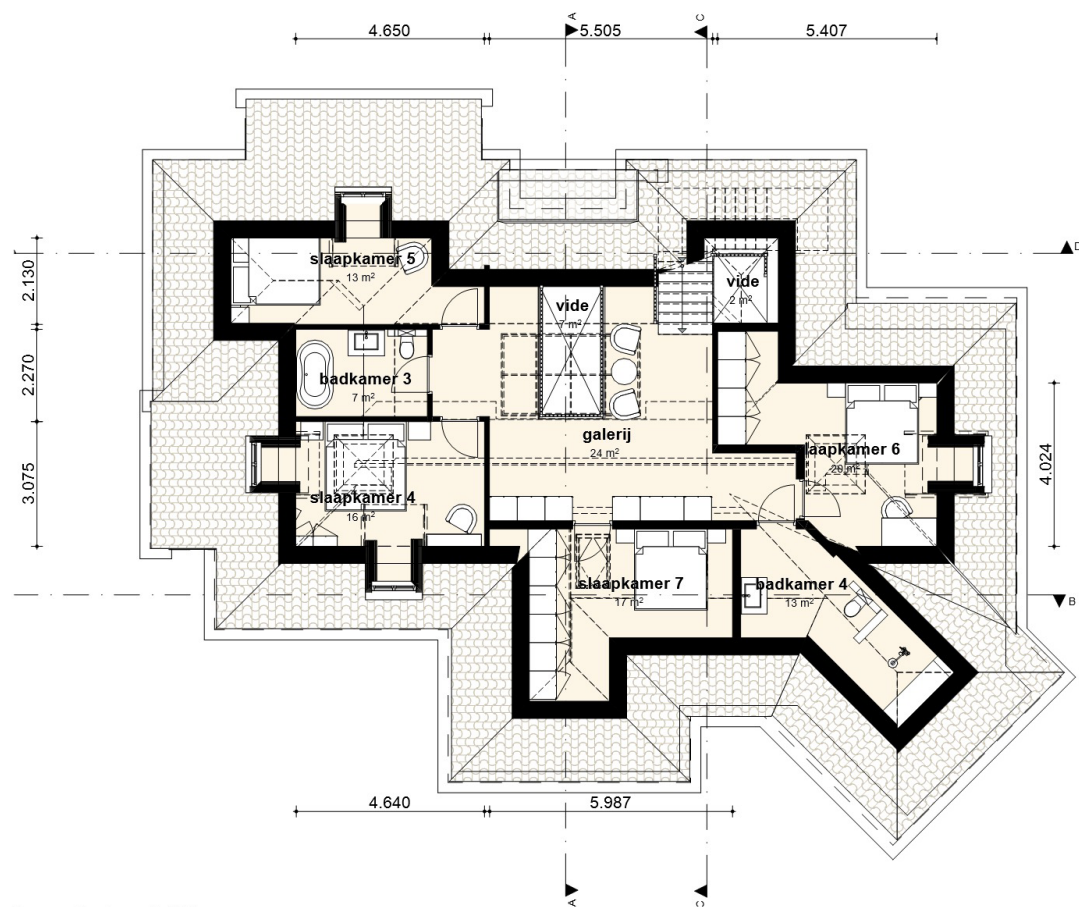


Eerste verdieping

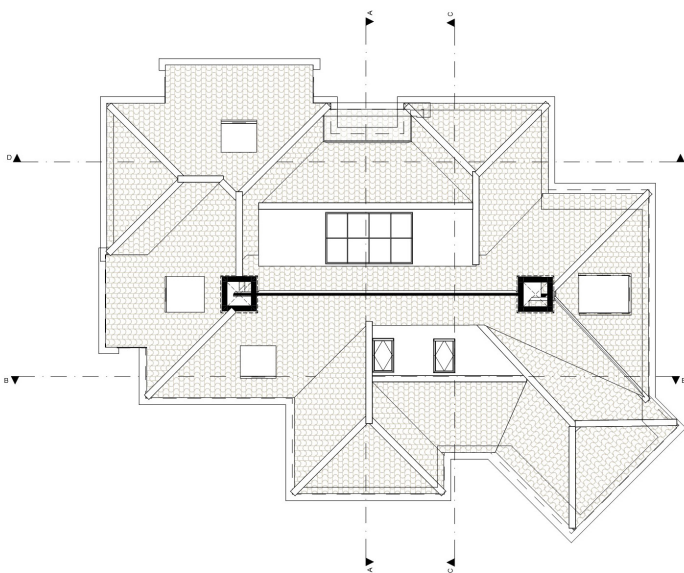




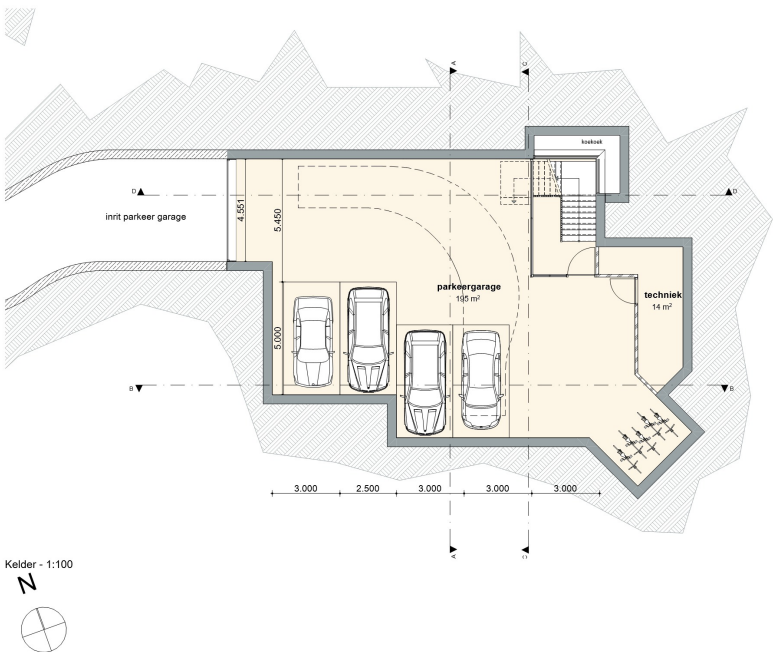
Van Vollenhovenlaan 1, Aerdenhout  
Tweede verdieping



Dak



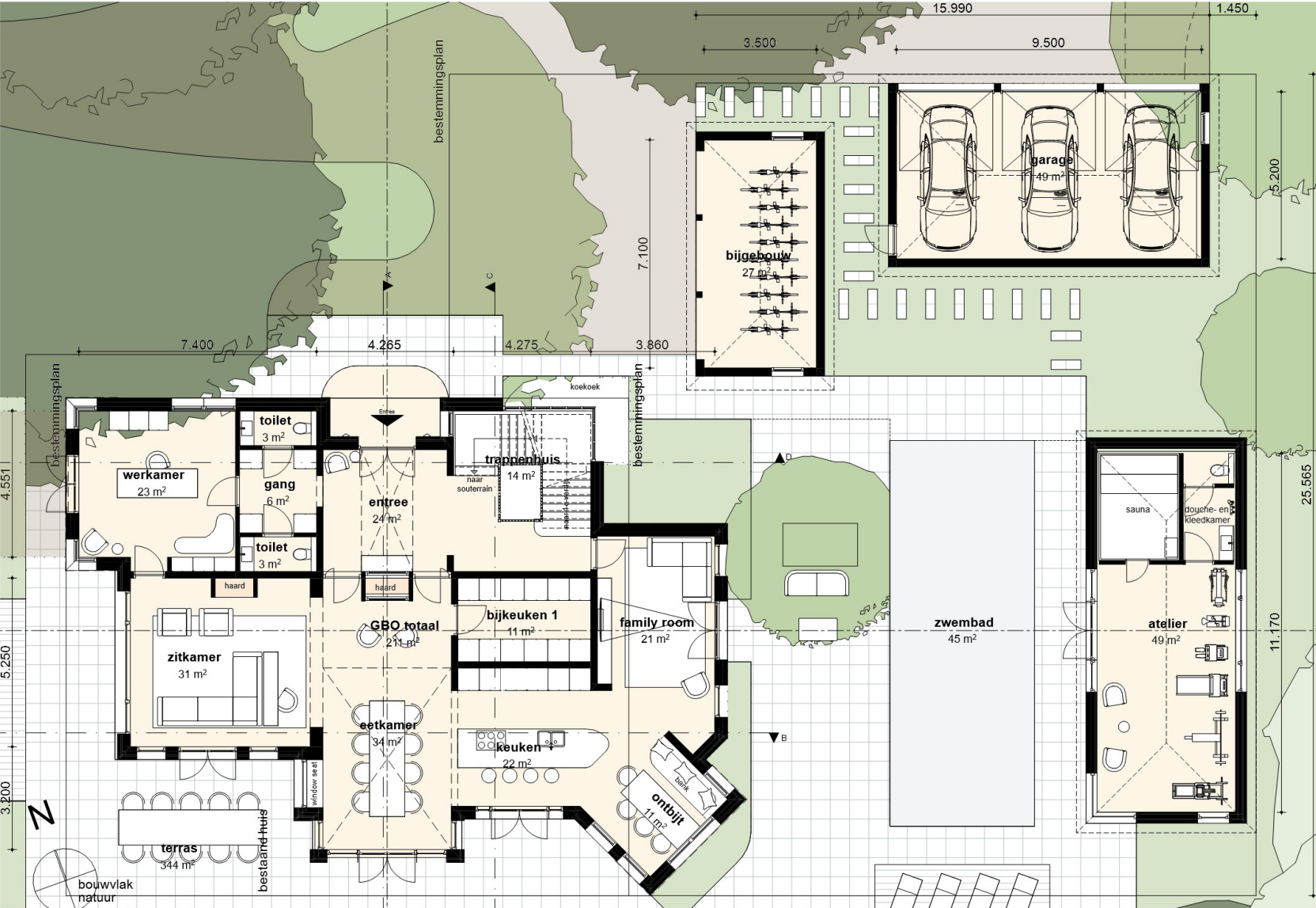
Kelder





Van Vollenhovenlaan 1, Aerdenhout

Bijgebouwen



Begane grond - 1:100

Situatie nieuw

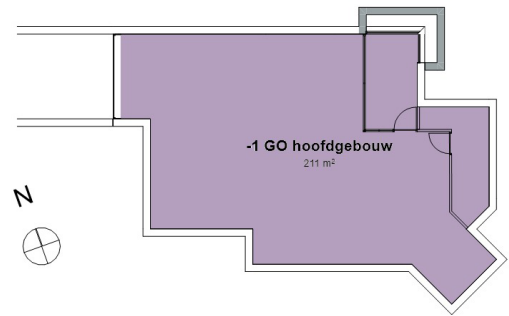


Landkaart

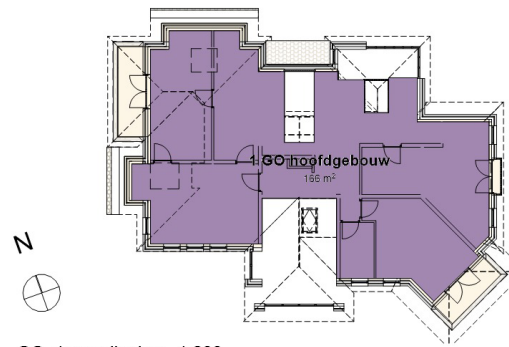




Van Vollenhovenlaan 1, Aerdenhout  
Tweede verdieping

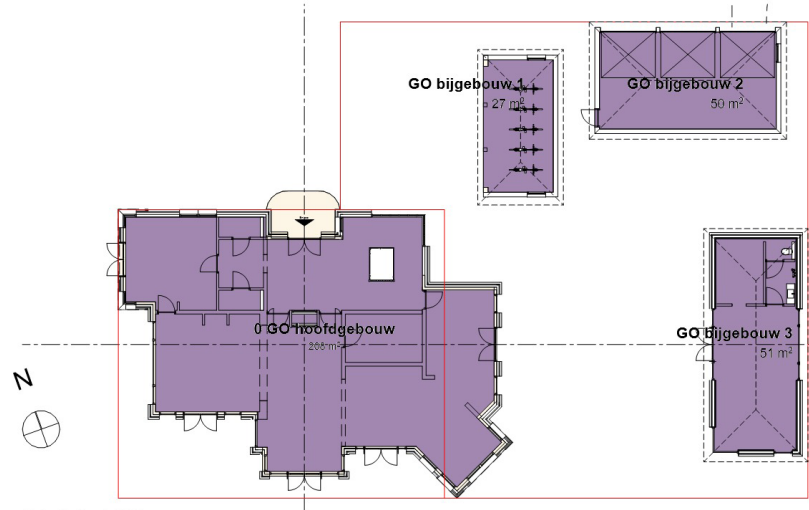


GO\_Kelder - 1:200

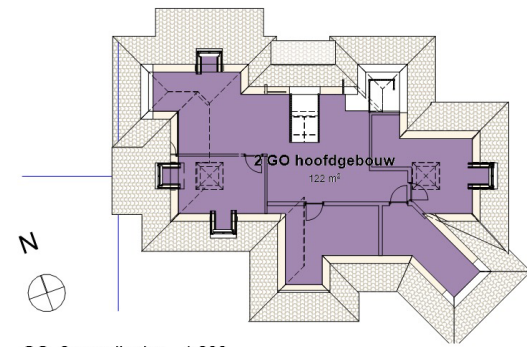


GO\_1e verdieping - 1:200

| OPP OPP Gebruiksoppervlakte |                |             |
|-----------------------------|----------------|-------------|
| Verdieping                  | Categorie      | Oppervlakte |
| Kelder                      | GO hoofdgebouw | 211         |
| Begane grond                | GO bijgebouw 1 | 27          |
| Begane grond                | GO bijgebouw 2 | 50          |
| Begane grond                | GO bijgebouw 3 | 51          |
| Begane grond                | GO hoofdgebouw | 208         |
| 1e verdieping               | GO hoofdgebouw | 166         |
| 2e verdieping               | GO hoofdgebouw | 122         |
|                             |                | 835 m²      |



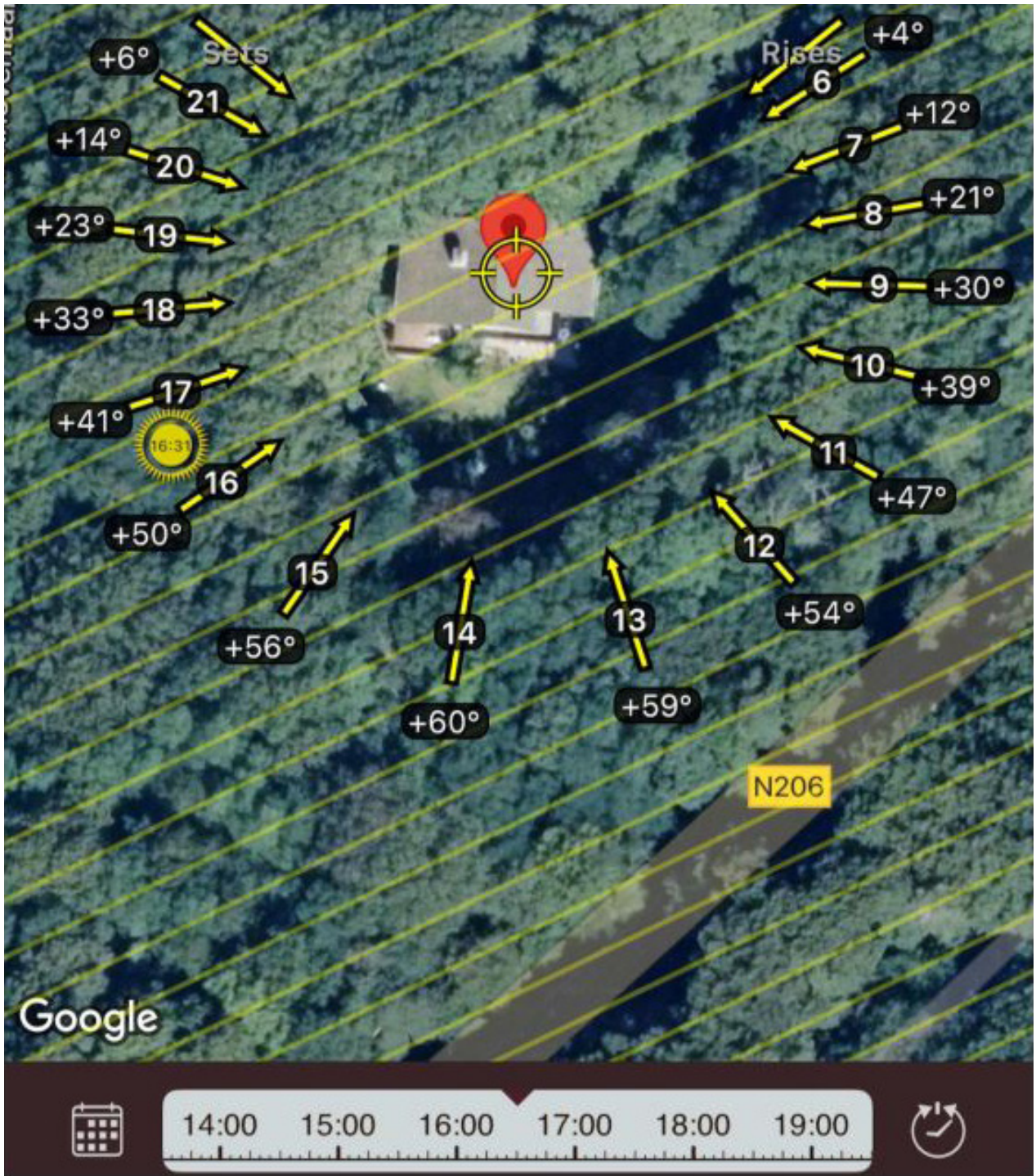
GO\_BG - 1:200



GO\_2e verdieping - 1:200

| OPP GO hoofdgebouw |                |               |
|--------------------|----------------|---------------|
| Home Story Name    | Zone Name      | Measured Area |
| Kelder             | GO hoofdgebouw | 211           |
| Begane grond       | GO hoofdgebouw | 208           |
| 1e verdieping      | GO hoofdgebouw | 166           |
| 2e verdieping      | GO hoofdgebouw | 122           |
|                    |                | 707 m²        |

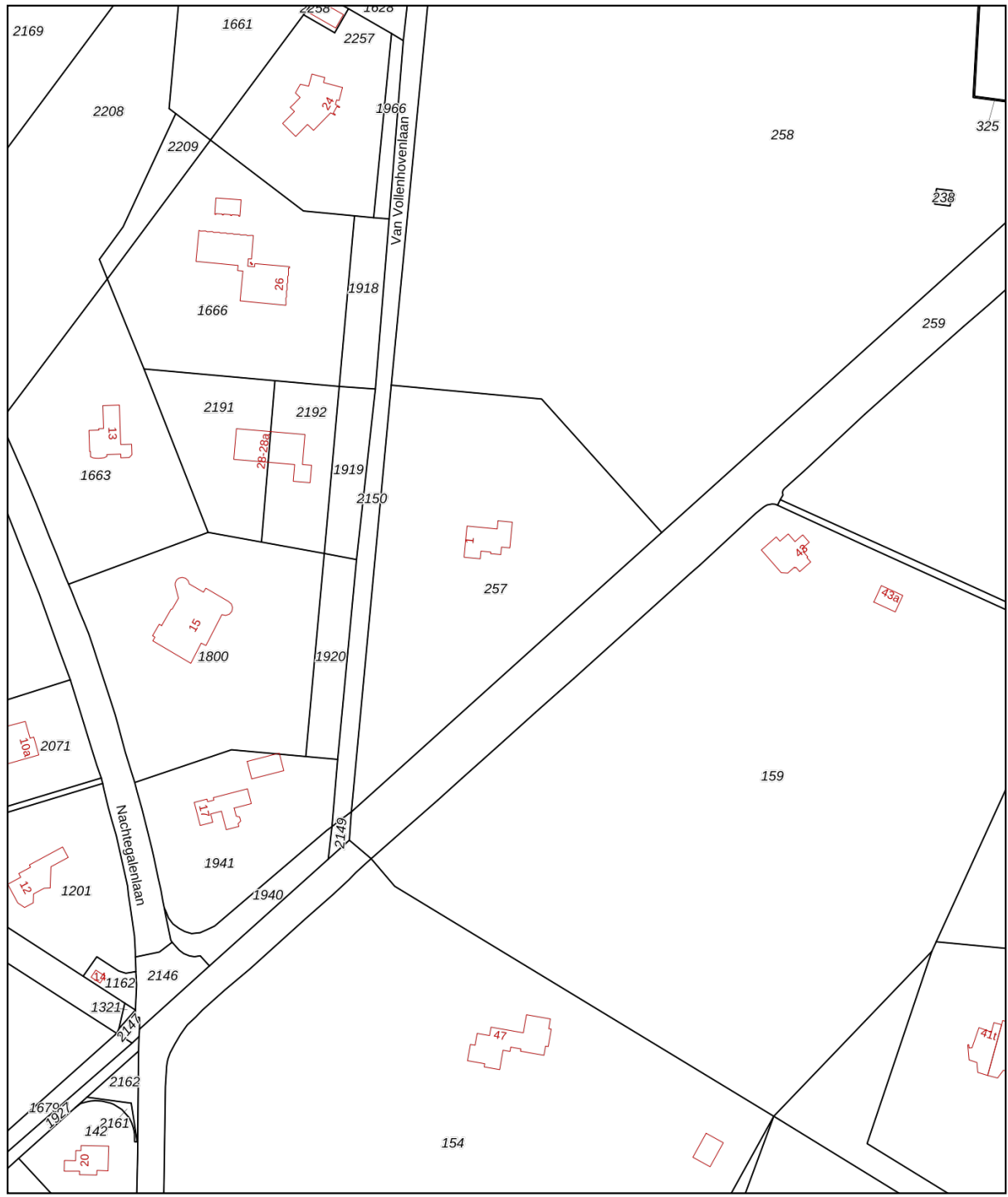
| 02 GO bijgebouw |                |               |
|-----------------|----------------|---------------|
| Home Story Name | Zone Name      | Measured Area |
| Begane grond    | GO bijgebouw 1 | 27            |
| Begane grond    | GO bijgebouw 2 | 50            |
| Begane grond    | GO bijgebouw 3 | 51            |
|                 |                | 128 m²        |



De locatie is rustig en natuurlijk, maar tegelijk centraal: op fietsafstand van het station Heemstede-Aerdenhout en nabij Haarlem, Amsterdam, Schiphol, duinen en strand. Aerdenhout staat bekend om zijn monumentale lanen, villa-architectuur, nabijgelegen natuurgebieden zoals Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen, en de sfeer van ruimte en kwaliteit van leven.

Deze kavel met bouwplan vormt een zeldzame kans: een landschappelijk totaalontwerp waarin wonen, architectuur en natuur samensmelten tot een exclusief geheel ‘Gesamtkunstwerk’ voor wie het buitengewone zoekt.





Scan de  
QR-code  
en bekijk  
de artist  
impression  
video

- Bijzonderheden:**
- Perceel van 10.730m<sup>2</sup> eigen grond
  - Bouwplan van ca. 835m<sup>2</sup> GO inclusief bijgebouwen
  - Totaal villa plus 3 bijgebouwen ca. 3.226m<sup>3</sup>
  - Energielabel A++
  - Mogelijkheid tot aanleg van zwembad
  - Hoogwaardig tuinontwerp inbegrepen
  - Plattegronden, visuals en bouwdetails beschikbaar op aanvraag
  - Oplevering in overleg



MAKELAARSKANTOOR ONROEREND GOED

**AERDENHOUT**  
*& Omstreken*



R365 | Christie's International Real Estate  
Bentveldsweg 116  
2111 EE Aerdenhout  
+31 (0)23 – 5 245 250  
aerdenhout@r365.nl

[www.R365.nl](http://www.R365.nl)  
[www.christiesrealestate.com](http://www.christiesrealestate.com)